ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

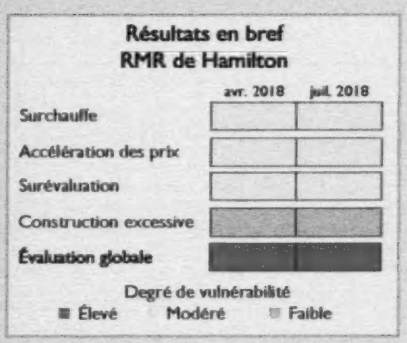
RMR de Hamilton

Date de diffusion : troisième trimestre de 2018

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants



- **Selon les résultats de l'évaluation globale[1], le marché de l'habitation de Hamilton montrait un degré élevé de vulnérabilité au premier trimestre de 2018, une situation inchangée depuis la dernière évaluation trimestrielle.**
- **Des signes modérés de surchauffe étaient encore présents, car le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[2] a dépassé le seuil pendant huit des douze trimestres précédents.**
- **Le prix MLS®[3] moyen corrigé de l'inflation s'est accru constamment pendant une certaine période au cours des 12 derniers trimestres. Par conséquent, des signes modérés d'accélération des prix ont continué d'être détectés.**
- **En moyenne, la surévaluation a diminué, mais des signes modérés ont persisté, car les prix des habitations étaient encore de beaucoup supérieurs aux niveaux justifiés par les facteurs fondamentaux de la demande de logements.**

Aperçu de l'EMH[4]

En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation en fournissant de l'information sur les déséquilibres possibles de ce marché. Grâce à l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), la SCHL offre de l'information et des analyses qui peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions éclairées. L'EMH est la combinaison des résultats d'un cadre d'analyse technique et de la compréhension des marchés locaux qu'ont les analystes de la SCHL. Cette connaissance des marchés permet à la SCHL de mettre en contexte et d'interpréter les résultats du cadre d'EMH. Le cadre d'EMH mesure le degré de vulnérabilité des marchés locaux de l'habitation en mettant en évidence les déséquilibres.

En détail

Signes modérés de surchauffe

À Hamilton, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé se situait à 61 % au premier trimestre de 2018, en dessous du seuil de surchauffe de 75 %. Des signes modérés de surchauffe ont toutefois été détectés, car le RVNI a dépassé le seuil pendant huit des douze trimestres précédents. Le rapport a diminué parce que les ventes ont baissé plus que les nouvelles inscriptions. La baisse des ventes est principalement attribuable au fait qu'un grand nombre d'acquéreurs se sont empressés d'acheter un logement durant le quatrième trimestre de 2017, dernière période avant l'entrée en vigueur de règles plus strictes d'admissibilité à un prêt hypothécaire. Les facteurs

---

[1] Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de mars 2018 et des renseignements sur le marché disponibles à la fin de juin 2018. La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffusera des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

[2] Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 65 % est caractéristique d'un marché favorable aux vendeurs. Dans un tel marché, les prix des logements corrigés en fonction de l'inflation sont généralement en hausse. Lorsque le RVNI est inférieur à 45 %, les prix corrigés en fonction de l'inflation baissent habituellement. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Le marché est équilibré lorsque le RVNI se situe entre ces deux limites. Les nouvelles inscriptions servent à mesurer l'offre de logements existants qui font leur entrée sur le marché, alors que les ventes permettent d'évaluer la demande.

[3] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[4] La méthodologie est présentée plus en détail dans le rapport national de l'EMH.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

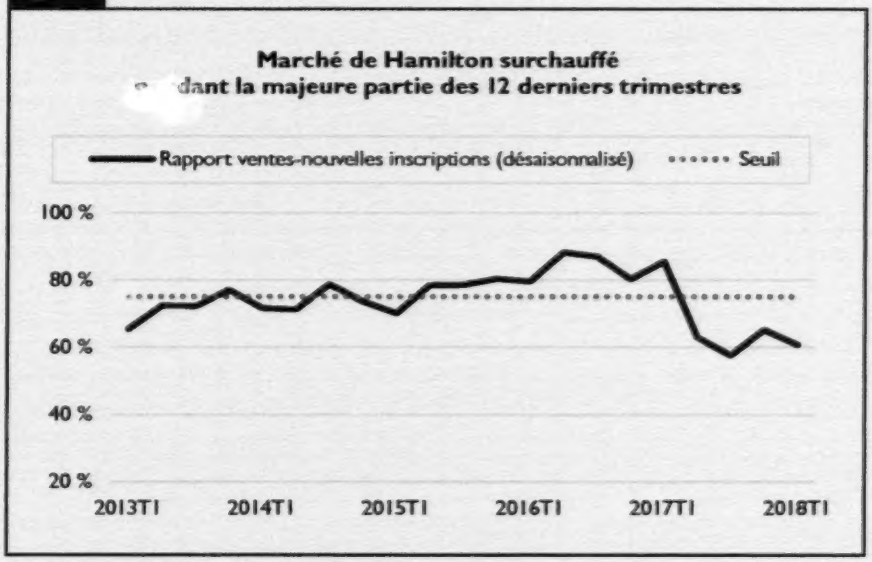
Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

fondamentaux comme l'emploi et la croissance démographique ont continué de créer des conditions très favorables à la demande durant le premier trimestre de 2018. Les nouvelles inscriptions ont décru, car beaucoup de propriétaires ont reporté la mise en vente de leur habitation à cause de l'hiver rigoureux et de l'incertitude au sujet des conséquences qu'auraient les règles plus strictes d'admissibilité à un prêt hypothécaire.

Le marché des jumelés et des maisons en rangée favorisait les vendeurs, tandis que l'équilibre régnait dans les segments des appartements et des maisons individuelles. La tension du marché des jumelés et des maisons en rangée s'explique par la rareté des inscriptions et la vigoureuse demande d'habitations abordables de faible hauteur. Les secteurs où le prix des logements est en général plus bas, comme Hamilton Est et Hamilton Centre, étaient également favorables aux vendeurs.

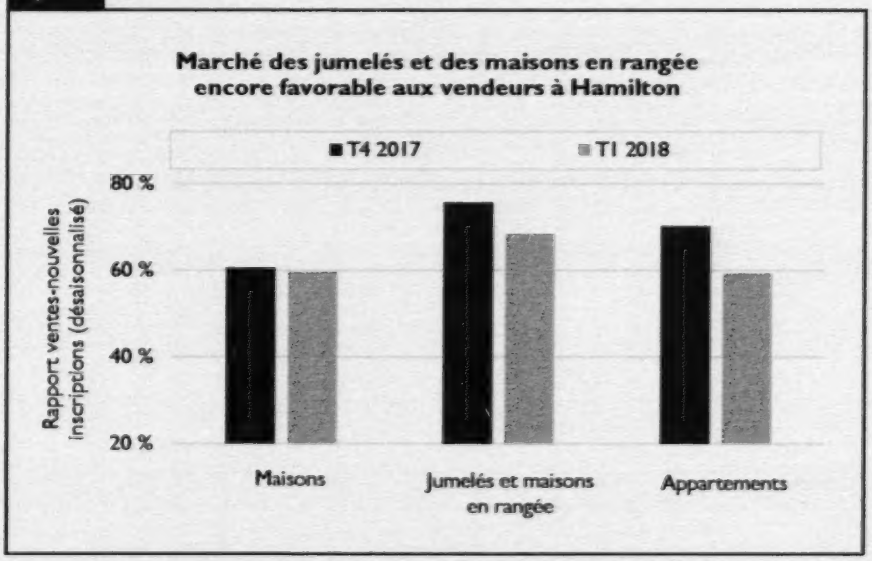
La baisse du rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est globalement accentuée au deuxième trimestre de 2018, mais le marché est resté équilibré. Le RVNI a diminué parce que les ventes ont baissé et les nouvelles inscriptions ont augmenté. Le léger ralentissement des ventes en 2018 est surtout attribuable à la hausse des taux hypothécaires et aux critères plus stricts d'admissibilité à un prêt hypothécaire. Les vendeurs ont été plus nombreux qu'à l'ordinaire à attendre au deuxième trimestre de l'année pour mettre leur logement en vente, à cause de l'hiver rigoureux durant les trois premiers mois de 2018. Les bas prix du premier

Figure 1



Sources : ACI, SCHL (calculs). Dernier point de données : T1 2018

Figure 2



Sources : Realtors Association of Hamilton-Burlington®, SCHL (calculs).
Dernier point de données : T1 2018

Anthony Passarelli
Analyste principal de marché

« Le cadre d'EMH continue de détecter un degré élevé de vulnérabilité sur le marché de l'habitation de Hamilton. En moyenne, la surévaluation a diminué, mais des signes modérés ont été décelés, car les prix des habitations étaient encore de beaucoup supérieurs aux niveaux justifiés par les facteurs fondamentaux de la demande de logements. »

trimestre n'ont rien fait pour les inciter à inscrire leur propriété. La hausse des taux hypothécaires et l'augmentation de l'offre ont eu l'effet le plus marqué sur le RVNI des maisons individuelles, dont l'évolution indique un marché plus près de favoriser les acheteurs.

Signes modérés d'accélération des prix

Malgré le recul des prix des habitations, des signes modérés d'accélération ont encore été détectés en raison de la règle de persistance. Du quatrième trimestre de 2017 au premier trimestre de 2018, le prix MLS® moyen corrigé de l'inflation a décru à un rythme annualisé de 11 %. L'évolution de la composition des ventes MLS® a contribué à la baisse du prix moyen global. Les appartements en copropriété ont formé une plus grande part des transactions durant les trois premiers mois de 2018 qu'au quatrième trimestre de 2017. En outre, entre ces deux périodes, la proportion des ventes conclues dans le secteur le plus cher, celui de Burlington, a diminué.

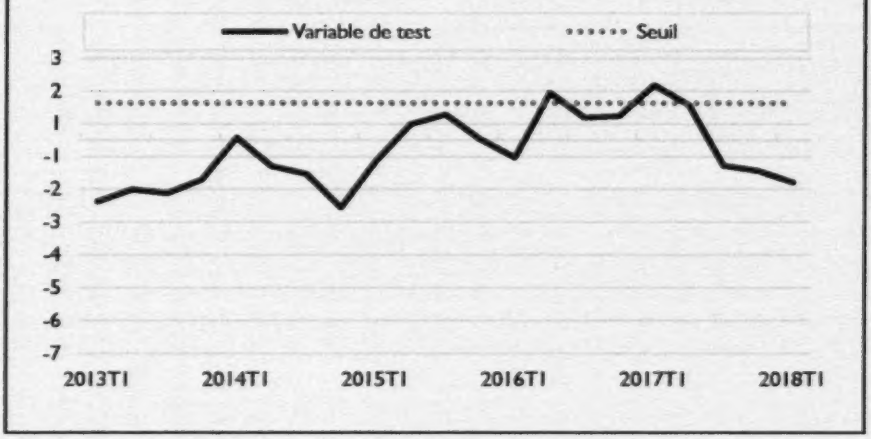
Des données plus récentes montrent que le prix MLS® moyen désaisonnalisé a un peu augmenté du premier au deuxième trimestre de 2018, ce qui cadre avec l'équilibre qu'a connu le marché tout au long de cette période. La composition des ventes MLS® selon la catégorie d'habitation et la région était semblable durant les deux trimestres.

Signes modérés de surévaluation

En moyenne, la surévaluation a diminué, mais des signes modérés ont persisté, car les prix des habitations étaient encore de beaucoup supérieurs aux niveaux justifiés par certains facteurs fondamentaux de la demande de logement. Des facteurs comme la croissance démographique, le revenu personnel disponible réel par habitant et l'emploi ont encore du terrain à gagner en regard des prix des habitations.

Figure 3

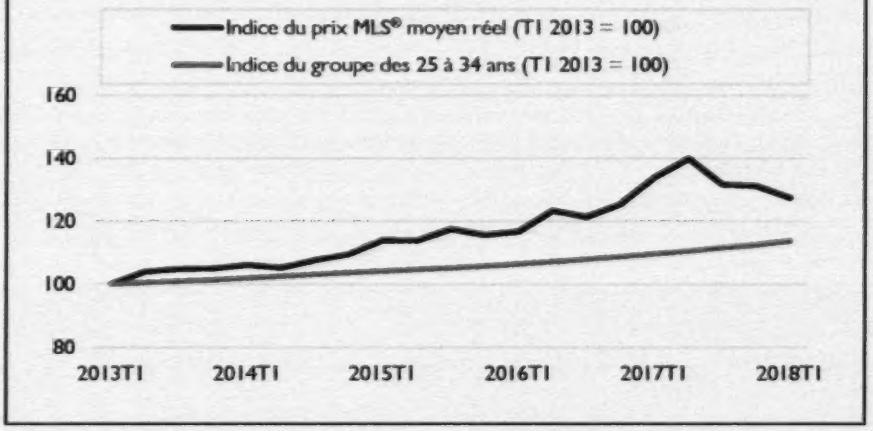
Accélération des prix décelée sur le marché de Hamilton pendant les 12 derniers trimestres



Sources : ACI, SCHL (calculs). Dernier point de données : T1 2018
Note : Le test est effectué avec le prix MLS® moyen. D'autres indices de prix sont également surveillés.

Figure 4

Rétrécissement de l'écart entre la croissance du groupe des 25 à 34 ans et l'augmentation des prix à Hamilton



Sources : ACI, Statistiques Canada, SCHL (calculs). Dernier point de données : T1 2018

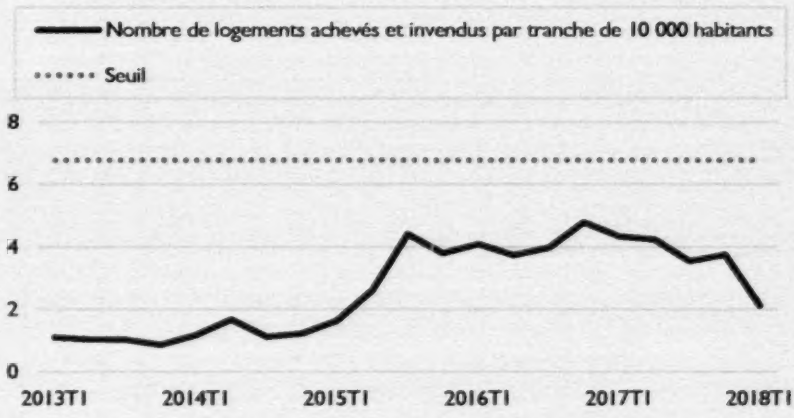
L'écart entre la croissance démographique des 25 à 34 ans et l'augmentation des prix est demeuré inhabituellement grand, même s'il s'est rétréci ces derniers trimestres.

Ce groupe d'âge est un facteur essentiel de la demande de logements à Hamilton, car c'est parmi les 25 à 34 ans qu'on retrouve la plus forte proportion d'accédants à la propriété dans la région. Sa croissance annualisée est demeurée forte; elle a dépassé 3,0 % du quatrième trimestre de 2017 au premier trimestre de 2018. Même si les prix ont diminué au premier trimestre de 2018 dans la région du Grand Toronto (RGT), un grand nombre de résidents de cette région âgés de 25 à 34 ans ont continué de migrer à Hamilton à la recherche d'une habitation plus abordable, en particulier parmi celles de faible hauteur. Une immigration élevée a aussi contribué à la forte croissance démographique de ce groupe d'âge.

Une fois corrigé de l'inflation, le prix MLS® moyen a devancé le revenu personnel disponible par habitant pendant sept des douze trimestres jusqu'au premier trimestre de 2018. Toutefois, des signes récents indiquent que cette tendance s'atténue, car les revenus ont dépassé les prix au cours du troisième trimestre de 2017 et des trois premiers mois de 2018. Le revenu personnel disponible réel a diminué au premier trimestre de 2018, mais moins que les prix. Le revenu a baissé légèrement parce que le rapport des emplois à temps partiel aux emplois à plein temps a dépassé la moyenne sur dix ans.

Figure 5

Stock de logements neufs et invendus bien inférieur au seuil à Hamilton



Sources : SCHL, Statistiques Canada. Dernier point de données : T1 2018

Faibles signes de construction excessive

Nous avons continué de détecter des signes faibles de construction excessive au premier trimestre de 2018. Durant ce trimestre, le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants a reculé par rapport au quatrième trimestre de 2017, et il était nettement en dessous du seuil de 6,7 unités, signe de construction excessive dans la RMR de Hamilton. Cette diminution est principalement attribuable au grand nombre d'appartements écoulés à Burlington. Les stocks de maisons individuelles ont aussi décru, tandis que ceux de maisons en rangée sont restés au même point durant les deux périodes.

Selon des données plus récentes, le nombre désaisonnalisé d'habitations achevées et invendues est demeuré bas, mais il a augmenté du premier au deuxième trimestre de 2018, surtout en raison de l'accroissement des stocks de maisons en rangée. Celles-ci ont continué de former la grande majorité du relativement petit stock d'habitations neuves invendues à Hamilton, et elles se trouvent principalement dans Waterdown et Ancaster.

Aperçu du cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation

Pour dresser un portrait exact de la situation globale du marché de l'habitation, il importe de prendre en compte de multiples sources et points de données, plutôt que de se fier à une mesure ou à un indicateur unique.

Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) répond à cet impératif, car il s'agit d'un cadre complet, multidimensionnel et intégré d'évaluation des conditions du marché.

Plus précisément, le cadre analytique examine quatre principaux facteurs qui peuvent être les signes avant-coureurs de conditions potentiellement problématiques sur le marché de l'habitation : 1) la surchauffe de la demande sur le marché de la revente (demande nettement supérieure à l'offre); 2) l'accélération soutenue des prix des logements; 3) la surévaluation des prix des logements par rapport aux niveaux correspondant aux facteurs fondamentaux du marché de l'habitation (énumérés plus bas); 4) la construction excessive lorsque l'inventaire de logements disponibles est élevé.

Pour chaque facteur, le cadre cherche à déceler : 1) la présence de signaux révélant l'existence de conditions potentiellement problématiques, et il tient compte également 2) de l'intensité de ces signaux, autrement dit de la mesure dans laquelle ils s'écartent de leur moyenne historique ou cadrent avec les bulles immobilières connues ou suspectées, par exemple la bulle des prix observée à Toronto à la fin des années 1980 et au début des années 1990, et 3) de la persistance de ces signaux.

En règle générale, une situation où l'on détecte des signaux peu nombreux, de faible intensité ou peu persistants est associée à de faibles signes de conditions problématiques. À l'inverse, la probabilité qu'un facteur devienne problématique s'accroît à mesure que l'intensité des signaux, leur nombre et/ou leur persistance augmente.

Le cadre tient compte de facteurs démographiques, économiques et financiers tels que la croissance de la population, l'évolution du revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Il tient compte également des changements qui se produisent sur le marché de la revente et sur le marché de la construction résidentielle.

Le cadre analytique a été conçu pour permettre de détecter, à partir de données historiques, les épisodes antérieurs de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, par exemple la bulle des prix des logements qui s'est produite à Toronto à la fin des années 1980 et au début de la décennie suivante. La capacité de l'EMH de détecter les conditions problématiques actuelles repose sur l'hypothèse d'une relation temporelle stable entre les prix et les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

Principaux facteurs de l'Évaluation du marché de l'habitation

Surchauffe

La surchauffe se produit lorsque la demande d'habitations dépasse de façon significative et persistante l'offre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) sert d'indicateur d'une possible surchauffe du marché de la revente. Pour déceler une surchauffe problématique, l'EMH compare le RVNI à des seuils. Quand la demande est forte par rapport à l'offre, les prix des logements augmentent généralement plus rapidement. Des conditions de surchauffe soutenue peuvent mener à l'accélération des prix des logements neufs et existants. Cependant, lorsque cet équilibre commence à se rétablir, les indicateurs de surchauffe (et d'accélération) commencent à s'atténuer, et la croissance des prix des logements ralentit progressivement.

Accélération des prix des logements

Dans un marché équilibré, le rythme de croissance des prix des logements suit l'augmentation du coût de la vie des ménages. Il y a accélération des prix des logements lorsque le taux de croissance des prix augmente puis s'intensifie pendant plusieurs trimestres. À terme, en cas d'accélération prolongée, les prix des logements peuvent s'écarter des niveaux dictés par l'inflation globale du coût de la vie et donner lieu, avec le temps, à une surévaluation.

Pour évaluer l'accélération des prix réels des logements, le cadre d'EMH utilise un test statistique* mis au point pour repérer les périodes d'accélération des prix des actifs.

Surévaluation

La surévaluation correspond à une situation où les prix des logements se maintiennent bien au-dessus des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation tels que le revenu, la population et les coûts actuels et prévus de financement.

Le cadre d'EMH conjugue plusieurs mesures et modèles d'analyse des prix des logements pour évaluer le niveau de ces prix selon les facteurs fondamentaux. La différence entre les prix des logements observés sur le marché et leurs niveaux estimatifs qui sont dictés par les facteurs fondamentaux permet d'estimer le degré de surévaluation et de sous-évaluation. L'emploi de mesures et de modèles différents accroît la fiabilité des résultats.

Construction excessive

La construction excessive correspond à une situation où l'offre surpasse la demande de manière importante sur le marché de l'habitation. Dans ce contexte, des pressions à la baisse sur le prix des logements sont nécessaires pour écouler l'offre excédentaire.

Pour déterminer s'il y a construction excessive dans le marché de l'habitation, l'EMH utilise deux indicateurs qui se rapportent à l'offre de logements disponibles : le taux d'inoccupation des logements locatifs et le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants. L'EMH compare le niveau actuel et les tendances récentes de ces indicateurs au seuil de risque.

Note 1 – Le code de couleur indique dans quelle mesure les signes de conditions problématiques sont présents. L'EMH est un cadre analytique exhaustif qui vise à détecter non seulement la présence d'indicateurs associés à des conditions potentiellement problématiques, mais tient compte également de l'intensité de ces indicateurs (autrement dit de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, les indicateurs dont l'intensité et la persistance sont faibles montrent que les conditions sont peu susceptibles de devenir problématiques. À mesure que le nombre d'indicateurs persistants se multiplie, les signes que les conditions pourraient devenir problématiques augmentent.

Note 2 – Les résultats des RMR ne sont pas ventilés selon le type de logement ou le quartier. Ils correspondent à l'évaluation qui est faite pour l'ensemble de la RMR cependant, les rapports régionaux fournissent une analyse plus détaillée sur ces marchés.

Note 3 – La cote rouge est attribuée à un facteur seulement si de multiples indicateurs signalent que des conditions potentiellement problématiques sont fortement présentes et que leur intensité et leur persistance sont élevées. Les seuls facteurs pouvant recevoir cette cote sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.

Note 4 – Pour faire en sorte que le cadre analytique demeure aussi actuel que possible, nous entreprenons régulièrement un processus de sélection de modèles, c'est-à-dire que nous évaluons si les modèles des prix des logements que nous utilisons pour mesurer la surévaluation demeurent significatifs sur le plan statistique à l'échelle du Canada et des RMR. Les résultats de ce processus peuvent nous amener à changer le nombre d'indicateurs de conditions problématiques d'une évaluation à l'autre.

---

* Pour en savoir davantage sur la méthode employée, voir Phillips, Wu et Yu, *Explosive Behaviour in the 1990s NASDAQ: When Did Exuberance Escalate Asset Values?*, 2008.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

© 2018, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✔ Guichet unique
- ✔ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✔ Données par quartier

schl.ca/portailimh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68611_2018_Q03